

□ **Interrogazione n. 88**

presentata in data 3 dicembre 2015

a iniziativa del consigliere Giorgini

“Problematiche tecnico-amministrative negli Edifici ERAP Marche di Via C. Urbani 3/5/7/9 – Comune di Fabriano (AN)”

a risposta orale

Premesso che:

- il Comune di Fabriano con atto n.122 dell'11.07.2003 assegnava all'ERAP Marche-Provincia di Ancona, in diritto di superficie, i lotti n. 6 e 7 in località Borgo 3 per la realizzazione di n. 32 alloggi di Edilizia Pubblica Agevolata, da destinare in locazione ai sensi dell'art. 11 della legge Regionale n. 36 del 2005;
- la Giunta provinciale (AN) con atto n. 183 del 28.03.2006 approvava il bando per la concessione di contributi per l'Edilizia Agevolata, in esecuzione del Piano regionale di Edilizia Residenziale 2004/2005 (DACR 168/2005), al fine di realizzare una serie di alloggi ERAP Marche per la Provincia di Ancona e contemporaneamente ridurre le tensioni abitative e ridimensionare il mercato della locazione. Il Piano Provinciale prevede la competenza dei Comuni per la redazione sia del regolamento sia per l'istruttoria e la relativa graduatoria del bando per l'assegnazione di tali alloggi;
- gli edifici in analisi di proprietà dell'Ente Erap Marche, per la Provincia di Ancona, sono in numero di quattro, ciascuno dei quali è costituito da 8 unità per un totale di 32 unità immobiliari poste a disposizione di assegnatari che ne usufruiscono a fronte di un canone locativo concordato con apposita procedura pubblica esperita dal Comune di Fabriano;

Considerato che:

- sono stati cambiati durante i lavori ben tre direttori dei lavori;
- il progetto bandito risulta meramente indicativo e simbolico in relazione al comparto impiantistico e costituisce un'indicazione di massima e non un progetto esecutivo. In altre parole, l'impresa costruttrice ha molta discrezionalità di scegliere ciò che ritiene giusto e l'intero onere della progettazione in opera è demandato inconsapevolmente alla Direzione Lavori. Inoltre, dev'essere sottolineato che tale modus operandi crea immense difficoltà di controllo, sia dell'operato delle imprese sia dell'ufficio di Direzione Lavori e di Progettazione, in quanto per l'assenza di un progetto esecutivo dettagliato (as built) il controllo di ciò che è stato realizzato, rende necessario interventi invasivi (demolizioni) e rende anche difficoltosa la valutazione dello stato di fatto;
- la fine lavori è stata dichiarata in data 29.05.2011, e gli alloggi sono stati consegnati nel 2012, eppure fino ad ora sono stati effettuati numerosissimi interventi a seguito di problematiche testimoniate dagli assegnatari e riscontrate sia dai tecnici ERAP, sia da operatori ASUR. Precisamente l'ERAP Marche ha emesso note d'intervento relativamente al rifacimento di alcune porzioni della copertura, al rifacimento di alcuni tratti della rete di evacuazione delle acque meteoriche e alla manutenzione straordinaria (con modifica) della rete delle acque nere e grigie;
- il canone è determinato sulla base di un accordo che prevede come riferimento valori di mercato superiori alle quotazioni immobiliari, così come monitorati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia Entrate): il valore di mercato massimo di riferimento negli accordi è superiore di oltre il 40%. Tali valori sono superiori sia all'atto della stipula degli accordi (2° semestre 2013) sia attualmente (1° semestre 2015). Inoltre, dal periodo della stipula ad oggi l'Osservatorio del Mercato Immobiliare ha mostrato una riduzione di circa il 20% del valore dei canoni nel mercato di riferimento. È sufficiente verificare con una visura on-line;
- le modalità di suddivisione delle spese cosiddette fisse in relazione ad esempio alla fornitura di Gas Metano non è equa, in quanto penalizza l'assegnatario degli alloggi con minore superficie (da 45 mq in luogo di 76 o 87 mq ca.); inoltre, non tiene conto dell'effettivo valore millesimale degli alloggi;

- il Comune di Fabriano deve impegnarsi a riservare propri fondi, o una eventuale quota del FSA, per interventi di copertura, anche parziale, di un eventuale debito accumulato, da erogarsi direttamente al locatore (in questo caso ERAP Marche Prov. di Ancona), con precedenza ai contratti conformi all'accordo di riferimento;
- alcuni contratti di locazione stipulati successivamente al rinnovo dell' Accordo Contratti di affitto a canone concordato (art. 2, co. 3, L. 431/1998) del 20.12.2013, come ad esempio, e non esaustivamente, il contratto per l'assegnazione dell'alloggio al n. civico 5, interno n. 3, scala B, Piano Terra, codice 0729-0011-29709, prevede l'aggiornamento annuale in misura del 75% della variazione dell'indice Istat registratasi nel periodo di riferimento. Tale previsione è contraria al rinnovo Accordo del 20.12.2013, come si indica al punto c), pag. 1 che riporta "non applicazione degli aggiornamenti Istat per i primi tre anni";
- se è possibile aggiornare i contratti dopo almeno 3 anni e si prevedono aggiornamenti Istat ai contratti di durata di almeno 6 anni dal quarto anno è plausibile ritenere che non ci sia la volontà di aggiornare tali accordi ogni 3 anni, ma almeno ogni 4 anni come del resto gli altri accordi 2000, 2004, 2009;

INTERROGA

la Giunta regionale per conoscere:

- 1) per quali motivi il ruolo di Direttore dei lavori è stato modificato tre volte in meno di 3 anni;
- 2) se è possibile ritenere che vi possa essere una gestione dei lavori non difficoltosa permeata a chiarezza ed efficienza nel reiterato mutamento dei soggetti predisposti al controllo;
- 3) se è possibile ottenere un prodotto edilizio efficiente in presenza di un progetto meramente indicativo e simbolico in relazione al comparto impiantistico;
- 4) se è possibile che un nuovo complesso edilizio, dichiarato conforme a tutte le normative di settore di nuova generazione, terminato nel 2011 e consegnato nel 2012, sia stato oggetto fino ad oggi di una così onerosa gestione manutentiva (ordinaria e straordinaria) e abbia collezionato così tante problematiche documentate a cui siano seguiti riscontri sia da parte Erap sia da Asur;
- 5) se è possibile che in un regime di discesa monotona dei canoni di affitto un accordo a canone concordato proponga un algoritmo, basato su valori di mercato di partenza superiori alle quotazioni immobiliari OMI, non riesca ad apprezzare l'andamento del mercato (da alcuni anni in discesa repentina) e li mantenga fissi e non aggiornabili per almeno 3 anni;
- 6) per quale motivo le modalità di suddivisione delle spese fisse relative alle dotazioni e servizi comuni (Gas Metano) non sono in funzione di criteri di proporzionalità in base all'effettiva quota millesimale;
- 7) come si sia potuto verificare che alcuni inquilini siano stati oggetto di assegnazione di un alloggio con ISEE di soggetti terzi e con ISEE pari a zero o sotto soglia di solvibilità per un canone locativo annuo;
- 8) se è possibile che il Comune di Fabriano o direttamente Erap non abbiano avvertito i soggetti assegnatari morosi di tale possibilità, e non abbiano fattivamente operato alcun intervento almeno di regolazione dei debiti accumulati o di risoluzione delle problematiche lamentate e rilevate anche dai tecnici Erap, Asur, e del Comune di Fabriano;
- 9) Se è possibile che i nuovi contratti di locazione non riportino gli emendamenti relativi al Rinnovo dell'Accordo Contratti di affitto a canone concordato (art. 2, co. 3, L. 431/1998) del 20.12.2013, di cui al punto c), pag. 1.